

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ НА ОСНОВЕ ОПЫТА РОССИИ

Я. Караневич (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат технич. наук, доцент Т.В. Борздова

Всем известна фраза «У страны без прошлого нет будущего». Любая страна гордится своей историей, как человек гордится своим родом. И это чувство, эта память находят себе подтверждение в различных памятниках, мемориалах, памятных местах. Говоря о Беларуси, сразу вспоминаются Мирский замок, замки в Любче, Новогрудке, Лиде, Косово, костелы в Ракове, Новогрудке, церкви и просто старинные дома, которые можно найти практически в любом городе Беларуси.

Однако, к сожалению, многие подобные здания в нашей стране находятся в плачевном состоянии. Можно долго спорить о вине государства, однако во всем мире является признанным фактом, что государство просто не в состоянии обеспечить должный уровень финансирования подобных ценностей. Именно поэтому в Европе существует практика привлечения инвесторов в данную сферу. К примеру, в Италии, стране с самым большим в мире количеством памятников, запрещена их приватизация, поэтому исторические здания сдаются в аренду или передаются в управление. В последнем случае государство финансирует работы по их поддержанию и восстановлению, а управляющая компания обеспечивает доступ к объекту, организует и проводит экскурсии, выставки и т. п. Во Франции же, наоборот, большинство памятников приватизировано, при этом, например, замки доступны для осмотра туристами и всеми желающими (семья владельца занимает часть здания, остальная часть здания открыта для посетителей).

Однако какой бы путь ни был избран, в любом случае встает вопрос об оценке объекта недвижимости, так или иначе передаваемого инвестору. И здесь сразу же возникает вопрос, как в наибольшей мере учесть специфику данных зданий. Для этого необходимо проанализировать особенности зданий, представляющих историческую ценность. К таким особенностям можно отнести:

- 1) использование здания неоптимальным с инвестиционной точки зрения способом. Причиной тому является целый ряд ограничений (запрет на снос существующего здания, запрет на изменение объемно-планировочных параметров здания и др.);
- 2) высокую степень накопленного износа, причем как физического, так и функционального;
- 3) высокие риски инвестиций, обусловленные наличием жестких требований по сохранению внешнего облика, фасадов, интерьеров, сложностью и продолжительностью работ по воссозданию или реставрации памятника, необходимостью проведения комплекса экспертиз и исследований с привлечением высококлассных специалистов;
- 4) неоднозначность оценки земельного участка как незастроенного;
- 5) необходимость учета нематериальных активов.

Таким образом, можно сделать вывод, что исторически ценные здания следует отнести к нетипичным зданиям, и поэтому для их оценки целесообразно применять затратный подход. В рамках данного подхода наиболее трудоемкими представляются этап оценки стоимости земельного участка и этап оценки стоимости воспроизводства.

Оценка земельного участка, на котором стоит здание-памятник, как свободного осложняется охранными обязательствами, которые предписывают, порою, на вечные времена сохранение существующего облика здания и запрет каких либо реконструкционных работ, включая, естественно, снос здания. В этой связи при использовании для оценки земли метода капитализации земельной ренты оценщик должен смоделировать на оцениваемом земельном участке воспроизводство точно такого же здания, что и оцениваемое, и рассчитать методом остатка ренту земли на основе такого наилучшего использования здания, которое не запрещено охранными обязательствами [1, 3].

Также применим и доходный подход. Многие здания-памятники могут являться объектами инвестиций и приносить доход, а следовательно, доходный подход более чем уместен. В этом случае трудности могут возникнуть при определении суммы затрат, необходимых для доведения объекта до состояния, при котором он бы приносил наибольшую прибыль. Сюда можно отнести, к примеру, затраты на реконструкцию, реставрацию. Также достаточно сложным является определение потока доходов с учетом нематериальных активов, приписанных объекту оценки.

Сравнительный же подход в данном случае неприменим ввиду отсутствия как в России, так и в Белоруссии рынка исторических зданий.

Таким образом, оценка зданий – памятников является достаточно трудоемким процессом, требующим больших затрат времени, денег, а также привлечения специалистов.

Также следует отметить, что в Российской Федерации вопросы, связанные со всеми видами отношений, возникающих в связи с историко-культурными ценностями, регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Также Российское Общество Оценщиков выпустило специальный стандарт СТО РОО 21-05-97 «Оценка недвижимых памятников истории и культуры» [2], в котором даются четкие указания по оценке подобных зданий. В нашей же стране пока, увы, данная сфера еще не развита. Тем не менее, хочется выразить надежду, что белорусские исторические здания еще переживут свой «звездный час».

Литература

1. *Грибовский, С.В.* Оценка зданий-памятников / С.В. Грибовский [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://smao.ru/ru/tp/methodic/article_858.html. – Дата доступа: 03.01.2010.
2. Оценка недвижимых памятников истории и культуры (СТО РОО 21-05-97) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mrsa.ru/seepubl.asp?ID=136>. – Дата доступа: 04.01.2010.
3. *Олиференко, В.А.* Методика определения историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, с точки зрения истории / В.А. Олиференко, И.А. Устинов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.evarussia.ru/upload/doklad/tezis_1069.doc. – Дата доступа: 03.01.2010.